YURT İÇİNDE HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA İHRAÇ EDİLECEK ORTAKLIK HAKKI VERMEYEN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİDİR

İşbu İhraç Belgesi Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.10.2026 tarih ve 71/1831 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu belge ile verilen ihraç tavanı kapsamında satılacak sermaye piyasası araçları onay tarihinden itibaren 1 yıl süre ile satılabilir. Ancak bu belgenin onaylanması, ihraççının veya bu belgeye konu sermaye piyasası araçlarının veya bunların fiyatlarının Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez ve bu sermaye piyasası araçlarında yapılacak işlemlere ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının fiyatı ihraççı tarafından belirlenmiş olup, fiyatın belirlenmesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Ortaklığımıza ve işbu İhraç Belgesine konu ortaklık hakkı vermeyen sermaye piyasası araçlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

İhraççı unvanı	:	Misyon Yatırım Bankası A.S. Birinci Varlık Finansmanı Fonu
İhraççının iletişim adresi ve internet sitesi	:	Esentepe Mah. Kırgülü Sok. Dış Kapı No:4 Metrocity İş Merkezi D Blok İç Kapı No: 29 34394 Şişli/ İstanbul
İhraççının ticaret sicili / Ticaret sicil numarası	:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü/ 345674-5
İhraca ilişkin yetkili organ kararı / karar tarihi (Genel kurul kararı / Yönetim kurulu kararı)	:	- Misyon Yatırım Bankası A.Ş. 16.04.2026 tarih ve 2026/374 sayılı Yönetim Kurulu Kararı, - Misyon Yatırım Bankası A.Ş. Birinci Varlık Finansmanı Fonu 13.07.2026 tarih ve 2026/2 sayılı Fon Kurulu Kararı
İhraç edilecek sermaye piyasası aracı (Sadece biri seçilecek)	:	☐ Borçlanma Araci ☐ Kira Sertifikasi ☐ Gayrimenkul Sertifikasi ☑ VDMK ☐ IDMK ☐ VTMK ☐ ITMK ☐ Yatirim Kuruluşu Varanti/Sertifikasi ☐ Diger
İhraç türü (Yurt içi veya yurt dışından sadece biri seçilecek)	:	☑ Yurt içinde halka arz edilmeksizin satiş ☑ Tahsisli satiş ☑ Nitelikli yatirimciya satiş ☐ Yurt dişi satiş
"Yeşil Borçlanma Aracı, Sürdürülebilir Borçlanma Aracı, Yeşil Kira Sertifikası, Sürdürülebilir Kira Sertifikası Rehberi" kapsamında ihraç edilecek yeşil veya sürdürülebilir bir sermaye piyasası aracı mı?	:	☐ Evet ☐ Yeşil ☐ Sürdürülebilir ☒ Hayır
Bu belge kapsamında ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarının ihraç tavanı	:	6.000.000.00 TL
İhraççının finansal raporlarının yatırımcılara iletilme yöntemi	:	*Kurucunun internet sitesinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlanacaktır.*

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 19 Ekim 2026

MİSYON YATIRIM BANKASI A.Ş.
BİRİNCİ VARLIK FİNANSMANI FONU
Esentepe Mah. Kır Gülü Sk. ... kez
D Blok No: 4 İç Kapı No: ...
Zincirlikuyu V.D. 621...

Doğrulama Kodu: 3b11af2c-d7b9-40ba-bc82-0e04a61b041a
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı
Misyon Yatırım Bankası A.S. Birinci Varlık
Finansmanı Fonu Yetkilileri

Fon Kurulu Üyesi	**Fon Kurulu Üyesi**	**Fon Kurulu Üyesi**
Galip Erdem SEZGİN	**Mahir Kubilay DAĞLI**	**Yusuf UZUN**

MİSYON YATIRIM BANKASI A.Ş.
BİRİNCİ VARLIK FİNANSMANI FONU
Esentepe Mah. Kır Gülü Sk. Metrocity İş Merkezi
D Blok No: 4 İç Kapı No: 29 Şişli İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 621 181 3080

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 19 Ekim 2026

Doğrulama Kodu: 3b11af2c-d7b9-40ba-bc82-0e04a61b041a
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

YURTİÇİNDE HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURTDIŞINDA İHRAÇ EDİLECEK VARLIĞA DAYALI MENKUL KIYMETLERE İLİŞKİN İHRAÇ BELGESİ EKİDİR

Varlıkların devir bedellerinin hesaplanmasına ilişkin esaslar	:	**Misyon Yatırım Bankası A.Ş.** ("Kaynak Kuruluş"), **Misyon Yatırım Bankası A.Ş. Birinci Varlık Finansmanı Fonu**'nun ("Fon") ihraç edeceği Varlığa Dayalı Menkul Kıymet (VDMK) vadeleri ile uyumlu nakit akışına sahip kredileri, söz konusu kredilerin geri dönüş tutarları ile bu geri dönüşlerin işbu İhraç Belgesi'nde yer alan esaslar çerçevesinde vade boyunca tekrar yatırıma yönlendirilmesi suretiyle oluşturulan varlıkların geri dönüş tutarları toplamı, VDMK itfa ve kupon ödemeleri tutarlarından az olmamak kaydı ile devredecektir. Fon devraldığı krediler karşılığında, Varlığa Dayalı Menkul Kıymet ihracından elde edilen ihraç bedeli ile, devralınan kredilerin ve bu kredilerin geri dönüşlerinin yeniden değerlendirilmesinden elde edilecek gelirlerin vade sonu değerinin, kredilerin Kaynak Kuruluş ve sektör istatistikleri ile piyasa koşulları çerçevesinde beklenen temerrüt oranı, Kaynak Kuruluş 'un elinde mevcut bulunması şartı ile gelecekte aynı koşul ve şartlardaki kredi portföyünü Fon'a sağlama yönündeki taahhüdü ve geleceğe yönelik beklentiler dikkate alınarak belirlenen oran üzerinden iskonto edilmiş tutarını (VDMK ihracından elde edilen fon miktarından fazla olmamak kaydıyla) Devir Bedeli olarak Kaynak Kuruluş'a ödeyecektir. Varlığın devrinde uygulanacak iskonto oranı çerçevesinde maliyet tutarı aşağıdaki şekilde belirlenecektir. Nominal: Vade sonu değeri Maliyet: $\frac{Nominal}{\left(İskonto \cdot \frac{Gün}{365}\right)+1}$
Fon portföyüne devredildikten sonra temerrüde düşen varlıkların değiştirilmesine ilişkin esaslar (varsa)	:	İşbu ihraç belgesi ve III-58. 1 sayılı Varlığa veya İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Tebliğine (Tebliğ) uygun olarak satın alınan Varlıklar'ın temerrüde düşmesi durumunda Varlıklar kaynak kuruluş veya kurucu tarafından değiştirilmeyecek olup, temerrüt nedeniyle oluşması muhtemel zararlar, fon portföyüne ve dolayısıyla yatırımcılara yansıyacaktır. İşbu ihraç belgesi kapsamında Fon'a devredilecek krediler içerisinde gecikme yaşayan ve temerrüde düşen kredi bulunmamaktadır. VDMK itfa tarihinden önce gecikmeye düşen ya da dönüş alacak statüsüne geçen alacaklar hiçbir şekilde kaynak kuruluşa iade edilmeyecektir. Fon, bu

MİSYON YATIRIM BANKASI A.Ş.
BİRİNCİ VARLIK FİNANSMANI FONU
Esentepe Mah. Kır Gülü Sk. Metrocity İş Merkezi
C Blok No: 4 İç Kapı No: 29 Şişli
Zincirlikuyu V.D. 621 131 3...

Doğrulama Kodu: 3b11af2c-d7b9-40ba-bc82-0e04a61b041a
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		nitelikteki alacakları kaynak kuruluş dışında 3. taraflara devredebilir, bunun esasları Fon ile 3. taraflar arasındaki sözleşmeler tahtında belirlenir.
Dolaylı aktarım usulünün uygulanması halinde varlıklardan elde edilen nakit akımlarının fon bünyesinde bekletilmesine ilişkin esaslar	:	Varlıklardan sağlanan nakit akışı VDMK vade tarihlerine kadar Fon tarafından, üç aydan kısa vadeli mevduat ve katılım hesabı, ters repo işlemleri, para piyasası fonları, kısa vadeli borçlanma araçları fonları ve Takasbank Para Piyasası işlemleri, VDMK vadeleri ile uyumlu olması ve likit ikincil piyasasının olması şartıyla kamu borçlanma araçları, kira sertifikaları ile bankaların ve aracı kurumların ihraç ettiği kira sertifikaları uygun özel sektör borçlanma araçları ve kira sertifikalarında değerlendirilecektir. VDMK'nın itfası sonucunda fon portföyünde yer alan varlıklardan elde edilen nakit akımının, yatırımcılara yapılan toplam ödemeleri ve fondan yapılan diğer harcamaları aşan kısmının kullanım esaslarına ilişkin bilgi tertip ihraç belgelerinde verilecektir.
Fon portföyünden yapılabilecek gider kalemleri ve giderlerin varlık toplamına oranı (% olarak üst sınırı)	:	Gider Kalemleri: • Hizmet Sözleşmesi kapsamında ödenecek hizmet bedeli ücreti • İhraçtan sonra Resmi Kurum ve Kuruluşlara Ödenecek ücretler (Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Takasbank A.Ş., Vergi Daireleri, vb.) • İhraç için ödenecek kanuni ücretler (Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Takasbank A.Ş., Vergi Daireleri, vb.) • Takasbank LEI kodu ve ihraca ilişkin ISIN kodu ücreti, Fonun mükellefi olduğu vergi ve harç ödemeleri bedeli (BSMV KKDF, Damga Vergisi, Kurumlar Geçici, vb.) • Fon kurulu üyeleri ve Fon denetçisine ödenecek ücretler • Fon Bağımsız Denetimini ve Fon Varlıklarının bağımsız denetim ücretleri • Fon programı ve muhasebesinin ihraç ve operasyon işlemleri için kiralama ve hizmet bedeli ücreti • Fon Saklama Kuruluşu hizmet bedeli • Vergi, mali müşavir ve beyanname hizmeti için SMMM hizmet bedeli • Diğer (Tescil ve ilan giderleri, noter giderleri, EFT ücreti, defter bakım bedeli, vb.) • Fon kalitesini artırmaya yönelik giderler • Tebliğ'in 17. Maddesinin 8. Fıkrası hükümleri saklı kalmak kaydıyla, Varlıkların Fon'a devri sonrasında, Varlıklara ilişkin olarak başlatılacak tüm

T.C. Ekim
MİSYON YATIRIM BANKASI A.Ş.
BİRİNCİ VARLIK FİNANSMAN
Esentepe Mah. Kır Gülü Sk. Metro... No: 29 Şişli
Zincirlikuyu V.D. 821 131...
Doğrulama Kodu: 3b11af2c-d7b9-40ba-bc82-0e04a61b041a
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		dava, takip ve sair işlemler ve bunlardan doğacak masraflar • Fona sağlanan hizmetler karşılığında Avukat ve Danışmanlık ücretleri Giderlerin Varlık Toplamına Oranının Üst Sınırı: Fon portföyünden yapılabilecek giderler toplamı, Fonun mükellefi olduğu BSMV ve KKDF ödemeleri hariç olmak üzere, Fon portföyünü oluşturan varlıkların nominal değerinin yüzde ikiyi (%2) geçmeyecektir. Bu tutarı aşması durumunda aşan kısım, derecelendirme ücreti ve ihraç öncesi Resmi Kurum ve kuruluşlara ihraç başvurusu kapsamında ödenecek bedeller (Borsa İstanbul A.Ş.'ye. MKK 'ya Takasbank'a, Yatırım Kuruluşuna yapılacak ödemeler vb.) Kurucu. ve/veya Kaynak kuruluş tarafından sağlanan mutabakata göre karşılanacaktır.
Fon portföyünün kalitesinin artırılmasına yönelik işlemler (varsa)	:	Varlık Finansman Fonu'na devredilecek kredilerin seçimindeki kriterler: • Devir anında devre konu kredi portföyünde herhangi bir gecikmesi olmayan krediler devralınacaktır. • Krediler Türk lirası cinsinden olacaktır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 22/6/2016 tarihli ve 29750 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, krediler hakkında özel karşılık ayrılmamış olacaktır. Devir tarihi itibariyle, vadesi gelip ödenmemiş kredi taksiti ve faizi bulunan krediler portföyde yer almayacaktır. • Devir tarihi itibariyle, Türkiye Bankalar Birliği Risk Merkezi verilerine göre aktif bir kanuni takip kaydı olan kredi borçlularının kredileri portföyde yer almayacaktır. • Devir tarihi itibariyle, devre konu kredi borçlularının güncel risk merkezi memzuç kayıtlarında, herhangi bir temerrüt borcu olmayan müşteri kredileri devre konu olacaktır. • Devir tarihi itibariyle Misyon Yatırım Bankası A.Ş. ile Müşteri/Borçlu arasında akdedilen sözleşmelerde devre engel bir hükün bulunmayacaktır. • Devre konu krediler hukuka uygun olarak kullandırılmış olacak ve devir tarihi itibariyle devre

MİSYON YATIRIM BANKASI A.Ş.
BİRİNCİ VARLIK FİNANSMAN FONU

Doğrulama Kodu: 3b11af2c-d7b9-40ba-bc82-0e04a615041a
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

		konu kredilere ilişkin olarak herhangi bir haciz, tedbir ve/veya bunlarla sınırlı olmamak üzere herhangi bir takyidat olmayacaktır.
Fon varlıklarının hangi esaslara göre değerleneceği	:	Fon portföyüne alınan krediler ilk olarak gerçeğe uygun değeri üzerinden kayda alınacak ve kayda alınmasına müteakiben "itfa edilmiş maliyet yöntemi" kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri ile değerlenecektir.
Kurucunun resmi internet sitesi	:	www.misyon.com

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu İhraç Belgesi ekinde yer alan bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

İhraççı
Misyon Yatırım Bankası A.Ş. Birinci Varlık
Finansmanı Fonu Yetkilileri

Fon Kurulu Üyesi	**Fon Kurulu Üyesi**	**Fon Kurulu Üyesi**
Galip Erdem SEZGİN	**Mahir Kubilay DAĞLI**	**Yusuf UZUN**

MİSYON YATIRIM BANKASI A.Ş.
BİRİNCİ VARLIK FİNANSMANI FONU
Esentepe Mah. Kır Gülü Sk. Metrocity İş Merkez
D Blok No: 4 İç Kapı No: 29 Şşl: İstanbul
Zincirkuyu V.D. 621 131 3080

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 19 Ekim 2026

Doğrulama Kodu: 3b11af2c-d7b9-40ba-bc82-0e04a61b041a
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama